

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：博华估字（2019）第 0452 号

估价项目名称：周前武位于仙桃市干河办事处大洪社区锦瑞
小区 4 巷 1 幢 4 楼 403 号的住宅房地产价值评估

估价委托人：仙桃市人民法院

房地产估价机构：仙桃市博华房地产价格评估有限公司

注册房地产估价师：徐慧荣（注册号 4220030062）

刘 波（注册号 4220040102）

估价报告出具日期：二〇一九年八月九日

致估价委托人函

仙桃市人民法院:

承蒙贵单位委托,我们对位于仙桃市干河办事处大洪社区锦瑞小区4巷1幢4楼403号的住宅房地产进行了价值评估。估价目的是为贵院执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格。价值时点为2019年8月2日。估价对象建筑物为混合结构,建筑面积120.82平方米,总层数7层位于第4层;《房屋所有权证》证号为仙桃市房权证干河字第ZSF201002572号。

经过实地查勘和市场调查,根据国家有关法律法规,《房地产估价规范》等国家技术标准,遵守独立客观公正等估价原则,按照严谨的估价程序,采用公开市场价值标准,选用成本法和比较法进行了分析、测算和判断,确定估价对象满足各项假设限制条件下的房地产的公开市场价值为RMB41.14万元,大写人民币肆拾壹万壹仟肆佰圆整,均价3405元/m²。

特别提示:本次估价结果只在本次估价目的下供委托方完整使用,在市场变化平稳的情况下使用期限为一年,如遇市场变化较大或房地产状况发生变化应及时调整估价结果。

特此函告

估价机构:仙桃市博华房地产价格评估有限公司

法定代表人:

二〇一九年八月九日



估 价 师 声 明

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中的已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘和记录，并对搜集的资料进行了认真检查核对。

5、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

1) 国家标准

《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

估价假设和限制条件

一、估价假设前提

1. 一般假设

1) 假定价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场,即能满足以下条件:①双方自愿地进行交易;②交易双方处于利己动机进行交易;③交易双方进门、谨慎行事,并了解交易对象、知晓市场行情;④交易双方有较充裕的时间进行交易;⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2) 假设任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规,估价对象权属清晰、证件齐全完备,具备在公开市场上自由转让的条件。

3) 本次估价以估价委托人领勘准确性为估价前提。

4) 对委托人提供的有关资料进行了审慎检查和必要的关注,其权属、建筑面积、土地面积、房屋用途等进行了核对。现以其估价资料的合法性、真实性、准确性和完整性为前提进行估价,若提供资料失实或有任何隐匿,本公司不承担责任。

委托方已提供《仙桃市房屋权属登记查询证明书》复印件、《国有土地使用证》证号为(仙国用(2010)第1409号)。

5) 本次评估以估价对象规划用途为其最高最佳利用,并以其法定用途条件下整体持续使用(经营)为假设前提。

6) 假设估价对象的物业所有人合法拥有其房屋所有权及房屋占用面积的分摊土地使用权,并已支付相关费用,不存在任何产权纠纷、他项权利及共有权利人,也不存在任何隐性费用。且

在法定年限内,该物业所有权人对其享有充分自由的占有、使用、收益、处分等合法权益,即假设估价对象于价值时点时处于完整权利状态下。

7) 我们对房屋安全及环境污染等影响估价对象价值或价格的因素给予了必要的关注,并进行了分析。但我们仅对估价对象的建筑结构、室内外状况及周围环境进行了实地查勘并进行了记录,限于估价对象的外观与目前维护管理状况,未对估价对象建筑质量及环境污染方面进行专业检测。

现假定房屋安全、环境污染等因素,暂不影响估价对象价值或价格。

8) 本次估价结果是在正常市场状况下形成的,未考虑国家宏观政策发生重大变化以及自然力和其它不可抗力因素对估价结论的影响。

9) 本次估价结果未考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式,以及可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象房产价值的影响。未考虑估价对象在特殊交易方式下特殊交易价格等对估价价值影响。

2. 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未确定事项,故本估价报告无未定事项假设。

2. 背离事实假设

(1) 估价结果未考虑未来处置风险。

(2) 估价结果未考虑估价对象的产权人在其他方面投资、

债务、经营决策失误或市场运作失当等对其价值的影响。

(3) 因本次估价是为涉案房地产裁决提供参考依据而评估其市场价值,需评估其完全产权下的价值。现假定估价对象拥有其完全产权,不考虑抵押、查封等因素的影响。

4. 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项,故本估价报告无不相一致假设。

5. 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项,故本估价报告无依据不足事项假设。

二、估价限制条件

1. 估价目的限制说明

本报告所确定的房地产价格,即房地产的客观合理价格,是在公开市场条件下,在本次估价目的的特定条件下形成或者成立的正常价格,不对其他用途和目的负责。如估价目的变更,本估价报告无效,需另行估价。

2. 估价报告使用人限制说明

估价报告使用者为估价委托人,或为估价委托合同中约定的其他估价报告的使用者和法律、法规的规定的估价报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人,不能因得到估价报告而成为估价报告的使用者。

未经估价机构同意,任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用,亦不得以其他

方式公开发表。

本估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告的全文或部分内容的任何责任。

3. 估价报告使用期限限制说明

1) 估价报告的有效期或估价责任期限是估价报告原确定的使用期限。估价报告的使用，超过估价报告使用期限的，相关责任由估价报告使用者承担。

2) 在估价报告使用期限内对估价报告使用不当的，估价机构和签名的注册房地产估价师不承担责任。

3) 房地产估价报告的有效使用期一般为一年，如遇市场变化较大或房地产状况发生变化应及时调整估价结果。超过一年，报告失效，需重新估价。

4) 估价报告在使用期限内被使用，则估价报告有效期或估价责任期限应到估价服务的行为结束为止。

5) 本报告最终解释权归仙桃市博华房地产价格评估有限公司所有。

(以下无正文)

估价结果报告

一、估价委托人:

名称: 仙桃市人民法院

地址: 仙桃市仙桃大道中段3号

二、房地产估价机构:

名称: 仙桃市博华房地产价格评估有限公司

法定代表人: 徐慧荣

地址: 仙桃市工业园区纺织大道9号2号楼幢

资质等级: 贰级

资质证书编号: 鄂建房估证字第26号

三、估价目的

本次估价目的是为仙桃市人民法院执行案件提供价值参考依据而评估房产市场价值。

四、估价对象

基本 情况	名称		锦瑞小区4巷1幢4楼403号的住宅一套						
	坐落		仙桃市干河办事处大洪社区						
	四至		东至	锦瑞路			南至	复州花园	
			西至	大洪路			北至	桃源大道	
	规模		土地面积	15.15 m ²	建筑面积	120.82 m ²	其他		
	用途		规划用途	住宅			设计用途	住宅	
			实际用途	住宅			预期用途	住宅	
	权 属	土地使有权		国有土地	√			集体土地	
		土地 使用 权	权利 种类	建设用 地 使用 权	出让	√	划拨	宅基地使用权	
					其他				土地承包经营权
权利人		周前武							
房屋所有权人		周前武							
区	位置		估价对象位于仙桃市区老城区片区, 桃源大道南侧。离客运总站约1500米, 离高速公路入口约13分钟车程。						

位 状 况	交通	附近有 15 路等多路公共汽车经过，到公汽站点约 400 米。附近有主干道桃源大道、锦瑞路等，桃源大道、锦瑞路路面较好，交通流量较大。附近无过路收费站点。
	周围环境和景观	周围环境较优美、整洁，无空气、噪声、辐射等污染。环境卫生状况较好，周边无垃圾站、公共厕所、汽车加油站。与之毗邻的房地产一般为住宅小区，附近居民多为职业人士。
	外部配套设施	道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信等设施完备。周围超市、银行、通信营业厅等商服场所约 500 米。估价对象距仙桃中学约 500 米。
实 物 状 况	土地实物状况	小区宗地较为规则，该宗土地与相邻土地和道路无高差，自然排水状况较好；地形为平地，土质良好，地基的承载力和稳定性较好，无不良地质现象；土地开发程度为五通一平。
	建筑物实物状况	估价对象建筑物为混合结构；于 2008 年建成；建筑面积为 120.82 m ² ；总楼层 7 层位于第 4 层，一步梯两户（未配置电梯）；供水、排水、供电、卫生、照明等设施已配置；外墙面瓷砖；内墙面仿瓷涂料；地面瓷砖；入户门为防盗门，卧室门为木门，厨卫铝合金门厨卫门；铝合金窗及定制不锈钢防盗网；客餐厅石膏板吊顶造型，厨卫铝扣板吊顶；房屋坐北朝南，户型为三室两厅一厨一卫；通风、采光、日照较好；防水、保温、隔热、隔音效果较好；层高约 2.8 米，空间分区合理，维护状况良好。
权 益 状 况	土地权益状况	周前武拥有该国有土地使用权，证号为仙国用（2010）第 1409 号，使用权面积 15.15 m ² ，土地使用权类型为出让，终止日期为 2079 年 05 月 06 日。
	建筑物权益状况	周前武拥有该房屋所有权，房屋所有权证证号为仙桃市房权证干河字第 ZSF201002572 号。

五、价值时点

2019 年 8 月 2 日，即为完成估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

采用公开市场价值标准。公开市场价值，即估价对象在价值时点，完整权利状态及满足各项限制条件下的公开市场价值。

七、估价原则：1. 独立客观公正原则

2. 合法原则

3. 价值时点原则

4. 替代原则

5. 最高最佳利用原则

1. 遵循独立客观公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价格或价值；

2. 遵循合法原则，评估价值在依法判定的估价对象状况下的价格或价值；

3. 遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4. 遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内；

5. 遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

八、估价依据

1. 《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国担保法》；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》；
5. 《不动产登记条例》；
6. 《中华人民共和国土地管理法》；
7. 《国土资源部关于规范土地登记的意见》（国土资发[2012]134号）；
8. 《仙桃市统计年鉴》（2017）；
9. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015）；
10. 《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T 50899-2013）

11. 《仙桃市房屋权属登记查询证明书》（复印件）、《国有土地使用证》（复印件）证号为（仙国用（2010）第 1409 号）；
12. 评估委托书；
13. 委托人所提供的其他资料；
14. 估价机构所掌握的仙桃市近期房地产市场行情及长期积累的估价经验。

九、估价方法

估价方法的选用及估价技术路线

（1）估价对象为住宅用房，由于其不能产生收益，故不适用收益法测算其价值。

（2）估价对象为住宅用房，市场上类似房地产可比交易实例较多，故适宜选取比较法测算其比准价格。

（3）假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产的估价，而估价对象现状为最佳使用状态，故不宜采用假设开发法。

（4）成本法是适用于新近开发建设完成的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开发建设的房地产、计划开发建设的房地产。估价对象为住宅用途的房地产，可适宜采用成本法估算。

估价人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，针对估价对象的实际情况，确定运用比较法和成本法作为本次估价的基本方法，并对以上各种方法测算的价格进行综合处理，最终求取估价对象的总价格和单位价格。

比较法：是指在求取估价对象房地产的比准价格时，将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当修正和调整，求出估价对象的比准价格，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法：是求取估价对象在价值时点的重新购建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

本估价机构对估价对象进行了实地勘察、计算论证，参照本地房地产市场行情及分析相关资料，确定估价对象在价值时点满足各项假设限制条件下的房地产的公开市场价值为 RMB41.14 万元，大写人民币肆拾壹万壹仟肆佰圆整，均价 3405 元/m²。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐慧荣	4220030062	 徐慧荣，注册房地产估价师 注册号：4220030062	2019年08月09日
刘波	4220040102	 刘波，注册房地产估价师 注册号：4220040102	2019年08月09日

十二、实地查勘期

二〇一九年八月二日。

十三、估价作业期

二〇一九年八月二日至八月九日。

估价机构：仙桃市博华房地产价格评估有限公司

二〇一九年八月九日

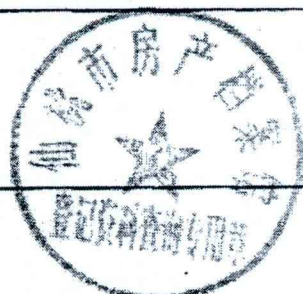
附 件

1. 估价委托书复印件;
2. 估价所依据的其他文件资料;
3. 估价对象位置示意图;
4. 估价对象实地查勘照片;
5. 估价对象权属证明复印件;
6. 专业帮助情况和相关专业意见;
7. 估价机构营业执照、估价资质备案证书复印件;
8. 注册房地产估价师资格证书复印件。

仙桃市房屋权属登记查询证明书

30

No: XT2018040021

申请查询人姓名	仙桃市人民法院		证件号码		
房屋所有权人	周前武		房屋所有权证号	仙桃市房权证干河字第 ZSF201002572号	
房屋坐落	仙桃市干河办事处大洪社区锦瑞小区4巷, 1幢4楼403				
房号	403	所在楼层	4	结构	混合
建筑面积	120.82	用途	住宅	产权来源	
是否抵押	是	是否查封	否	是否异议	否
是否预告	否	是否预告抵押	否	是否地役权	否
查询目的	法院调查				
查询时点	<u>2018</u> 年 <u>4</u> 月 <u>11</u> 日 <u>11</u> 时 <u>10</u> 分 <u>28</u> 秒				
经办人 签章					
备注	<p style="text-align: center;">依申请查询人的申请, 本次房屋登记信息查询证明应由查询申请人根据查询目的合法正当使用, 应不当使用所引起的任何法律责任由申请查询人自己负责。</p>				

仙桃市房产档案馆

2018 年 4 月 11 日

国用(2010)第 1409 号

土地使用权人	袁前武			
座 落	桂林市秀峰区九曲岭大洪村十二组第一分户地			
地 号	32-2015-112	图 号		
地类(用途)	城镇单一住宅用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2079-5-6	
使用权面积	15.15	其中	独用面积	M ²
			分摊面积	15.15 M ²

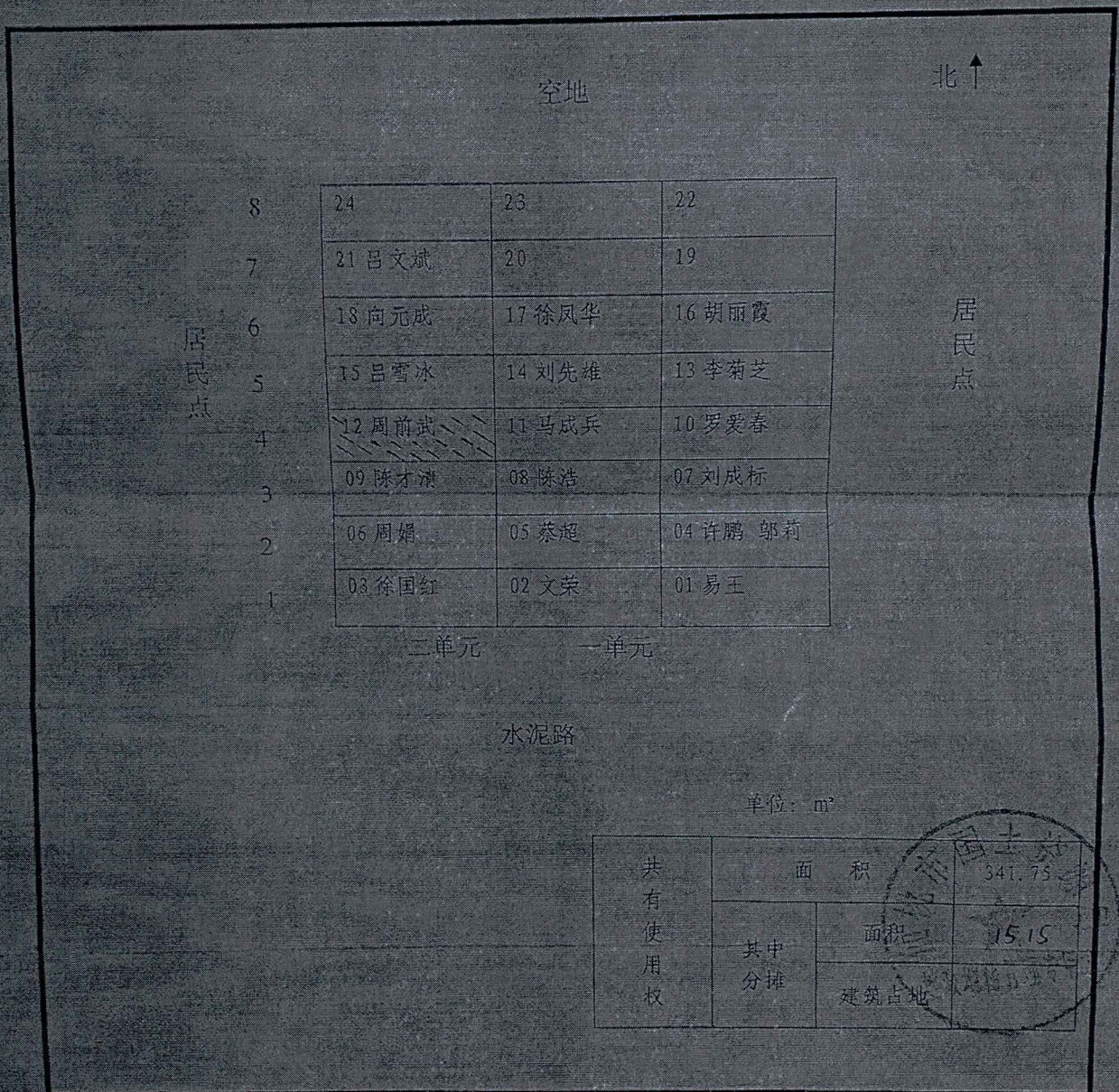


根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

桂林市人民政府 (章)
 土地 年 月 日

宗地图

宗地号: 01-28-22-2615 (12) 宗地址: 仙桃市干河办大洪十二组锦瑞小区4巷



单位: m²

共有使用权	面积		341.75
	其中分幢	面积	1515
		建筑占地	

调查员: 韩芳 陆丽华 绘图员: 韩芳

调查日期: 2010年5月10日